

2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）--2017
年海南省政府专项债券（九期）项目平衡调整实施方案



一、前言

经海南省人大会议审查批准，海南省政府于 2017 年 11 月发行了 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期），发行规模 10 亿元。

根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161 号）精神，为提高专项债券资金使用效益，避免专项债券资金闲置浪费，经批准，拟对上述债券部分项目的资金用途进行适当调整。

二、已发行债券概况

根据《2017 年海南省政府土地储备专项债发行结果公告》得知，2017 年 11 月 14 日，海南省政府成功发行海南省政府土地储备专项债券，发行总额 40 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。债券以省本级、市县为单位多项目集合发行，共发行 13 期，期限为 5 年期，利息按年支付，最后一期利息随本金一起支付，票面利率 4.49%。其中：2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期）发行规模为 10.00 亿元。

已发行的 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）概况

债券名称	2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期）
发行规模	10.00 亿元
债券期限	5 年期
债券利率	4.49%
付息方式	利息每年支付一次，债券最后一期利息随本金一起支付
债券到期日	2022 年 11 月 15 日
上市流通安排	于上市日（即招标日后第 3 个工作日）起，按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通

其中 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）项目如下表所示：

表 1 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）发行概况

单位：亿元

序号	项目名称	项目地块简要介绍	总投资	本批债券使用额度
1	05-2 号地块	该项目地块位于琼海市博鳌镇，项目用地总面积 308.34 亩，新增建设用地 268.65 亩，农用地面积 268.65 亩，耕地面积 228.77 亩。	0.81	0.79
2	07-1 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 122.33 亩，新增建设用地 122.33 亩，农用地面积 118.59 亩，耕地面积 108.71 亩。	0.26	0.26
3	07-2 号地块(其中包括仙寨安置区用地)	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 310.64 亩，新增建设用地 276.39 亩，农用地面积 276.39 亩，耕地面积 224.70 亩。	1.45	1.36
4	07-3 号地块(其中包括蓬莱安置区用地)	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 419.06 亩，新增建设用地 336.90 亩，农用地面积 321.69 亩，耕地面积 262.90 亩。	1.28	1.23
5	07-4 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 165.99 亩，新增建设用地 166.00 亩，农用地面积 166.00 亩，耕地面积 155.43 亩。	1.14	1.06
6	07-5 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 155.96 亩，新增建设用地 134.47 亩，农用地面积 134.47 亩，耕地面积 108.08 亩。	1.38	1.27
7	07-6 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 135.13 亩，新增建设用地 125.24 亩，农用地面积 125.24 亩，耕地面积 66.90 亩。	0.28	0.28

序号	项目名称	项目地块简要介绍	总投资	本批债券使用额度
8	07-7 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇,项目用地总面积 261.84 亩,新增建设用地 211.26 亩,农用地面积 211.26 亩,耕地面积 172.28 亩。	1.39	1.30
9	09-6 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇,项目用地总面积 174.59 亩,新增建设用地 69.96 亩,农用地面积 32.69 亩,耕地面积 28.49 亩。	1.16	1.07
10	08-1 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇,项目用地总面积 256.00 亩,新增建设用地 182.16 亩,农用地面积 182.16 亩,耕地面积 141.00 亩。	1.44	1.33
11	09-1 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇,项目可供出让面积 358.00 亩。	0.02	0.02
12	09-5 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇,项目可供出让面积	0.03	0.03
	合 计		10.64	10.00

三、地区经济情况

琼海市地处海南岛省东部,地处东经 110° 07' ~110° 40' 北纬 18° 59' ~19° 29' 。东临南海,北与文昌市、定安县交界,西与屯昌、琼中县接壤,南与万宁市毗邻。东西宽 60 千米,南北长 55 千米,总面积 1710 平方千米。市政府驻嘉积镇。市辖嘉积、博鳌、潭门、长坡、塔洋、大路、万泉、中原、阳江、龙江、石壁、会山 12 个镇及彬村山华侨经济区。海榆东线 223 国道和 G98 高速公路近南北向纵贯全市,还有 4 条省级公路、多条市县级公路,嘉积镇距离海南省省会海口市 78 千米,是海南省东部的交通枢纽。境内河流众多、水资源丰富、水质优。

(一) 地区生产总值

2018 年,琼海市全市地区生产总值 264.10 亿元,按可比价格计算,比上年增长 3.8%。其中,第一产业增加值 82.33 亿元,增长 4.3%;第二产业增加值 38.33

亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 143.43 亿元，增长 3.3%。三次产业增加值占地区生产总值的比重分别为 31.2:14.5:54.3。

2019 年，琼海市全市地区生产总值 283.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.1%。其中，第一产业增加值 91.2 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 36.1 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 156 亿元，增长 5.6%。三次产业结构调整为 32.2:12.7:55.1。

2020 年，琼海市全市实现地区生产总值 292.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.0%。增速低于全省 0.5 个百分点，高于全国 0.7 个百分点。分产业看，第一产业增加值 94.6 亿元，同比增长 4.6%；第二产业增加值 40.2 亿元，同比增长 13.9%；第三产业增加值 157.3 亿元，同比下降 0.5%。三次产业结构调整为 32.4:13.8:53.8。

（二）地区人均年收入

2018 年，琼海市全市常住居民人均可支配收入 23,325 元，比上年增长 9.1%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 32,995 元，增长 8.4%；农村常住居民人均可支配收入 15,400 元，增长 8.4%。

2019 年，琼海市全年全市城乡居民人均可支配收入 25,302 元，比上年增长 8.5%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 35,621 元，比上年增长 8.0%；农村常住居民人均可支配收入 16,601 元，比上年增长 7.8%。

2020 年，琼海市全年全市城乡居民人均可支配收入 26,745 元，同比增长 5.7%，高于 GDP 增速 2.7 个百分点，高于省均水平 1.1 个百分点。其中，城镇常住居民人均可支配收入 36,711 元，同比增长 3.1%，略高于省均水平 0.1 个百分点；农村常住居民人均可支配收入 17,905 元，位居全省第 2，同比增长 7.9%，高于省均水平 0.2 个百分点。

（三）一般公共预算收支

2018 年，琼海市全市全口径一般公共预算收入 73.39 亿元，比上年增长 20.47%。其中，地方一般公共预算收入 16.20 亿元，同口径同比减少 3.23%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 11.48 亿元，减少 9.54%；非税收入 4.72 亿元，增长 16.26%。全市地方一般公共预算支出 62.81 亿元，增长 29.72%。

2019 年，琼海市全市全口径一般公共预算收入 75.85 亿元，比上年增长 3.35%。

其中，地方一般公共预算收入 15 亿元，下滑 7.4%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 10.74 亿元，下滑 6.45%；非税收入 4.26 亿元，下滑 9.75%。全市地方一般公共预算支出 61.63 亿元，比上年减少 1.88%。

2020 年，琼海市全市全口径一般公共预算收入 75.03 亿元，比上年减少 1.08%。其中，地方一般公共预算收入 16.07 亿元，增长 7.13%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 7.78 亿元，下滑 27.56%；非税收入 8.3 亿元，增长 94.84%。全市地方一般公共预算支出 52.47 亿元，比上年减少 14.86%。

（四）政府性基金预算收支

2018 年，琼海市全市政府性基金总收入 213,299 万元，增收 24,959 万元，同比增长 13.3%。其中，地方政府性基金收入 106,538 万元；省级补助收入 1,250 万元；债务转贷收入 50,000 万元；上年结余 55,511 万元。全市政府性基金总支出 213,299 万元，同比增长 13.3%。其中，地方政府性基金支出 159,205 万元；调出资金 369 万元。收支相抵年终结余 53,725 万元。

2019 年，琼海市全市政府性基金总收入 147,362 万元，减收 65,937 万元，同比下降 30.91%。其中，地方政府性基金收入 23,541 万元，同比减收 82,997 万元，下降 77.9%；省级补助收入 4,088 万元；债务转贷收入 35,000 万元；上年结余 53,725 万元；调入资金 31,008 万元。全市政府性基金支出 147,362 万元，同比下降 30.91%。其中，地方政府性基金支出 105,638 万元，同比减支 53,567 万元，下降 33.65%；调出资金 1,411 万元；债务还本 29,597 万元。收支相抵年终结余 10,716 万元。

2020 年，琼海市全市政府性基金总收入 307750 万元，比上年完成数 147,362 万元增收 160388 万元，增长 108.84%。其中，地方政府性基金收入 152424 万元，同比增收 128883 万元，上升 547.48%；省级补助收入 66945 万元；债务转贷收入 75,000 万元；上年结余 10716 万元；调入资金 2665 万元。全市政府性基金支出 307750 万元，同比上升 108.84%。其中，地方政府性基金支出 234416 万元，同比增支 128778 万元，上升 121.9%；调出资金 33268 万元；债务还本 2000 万元。收支相抵年终结余 38066 万元。

（五）地方政府债务情况

2018 年海南省财政厅下达给琼海市的债务限额为 60.04 亿元，其中，一般债务

限额 28.28 亿元，专项债务限额 31.76 亿元。2018 年底琼海市债务余额 58.5 亿元，其中一般债务余额 27.45 亿元，专项债务余额 31.06 亿元。

2019 年海南省财政厅下达给琼海市的债务限额为 72.6 亿元，其中，一般债务限额 37.95 亿元，专项债务限额 34.66 亿元。2019 年底琼海市债务余额 69.31 亿元，其中一般债务余额 37.71 亿元，专项债务余额 31.6 亿元。

2020 年海南省财政厅下达给琼海市的债务限额为 81.81 亿元，其中，一般债务限额 42.71 亿元，专项债务限额 39.1 亿元。2020 年底琼海市债务余额 81.4 亿元，其中一般债务余额 42.5 亿元，专项债务余额 38.9 亿元。

四、项目平衡调整实施方案

根据《财政部办公厅关于进一步加快新增地方政府债券项目预算执行进度的通知》（财办预〔2019〕179 号）要求加快新增债券项目预算执行进度的精神，经批准，拟对 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期）进行调整。2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期）发行规模为 10.00 亿元，债券资金已支出 79,592.49 万元，债券资金结余 20,407.51 万元，拟将结余资金进行调整，具体结余资金项目调整情况如下：

（一）项目调整一：

将 07-2 号地块（其中包括仙寨安置区用地）项目债券资金额度分配进行调整，并将调整出来的资金分配至乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目和嘉积镇土地收储项目。本次调整金额合计为 10,110.35 万元，其中用于乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目 8,200.35 万元，嘉积镇土地收储项目 1,910 万元。具体情况如下：

表 1 本次调整项目情况汇总表

单位：人民币万元

序号	项目名称	调减额度	调增额度
1	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目	0	8,200.35
2	嘉积镇土地收储项目	0	1,910.00
3	07-2 号地块（其中包括仙寨安置区用地）项目	10,110.35	0

本次调整项目基本情况如下：

1. 项目名称：乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目

乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目涉及 4 个地块，分别为博鳌乐城国际医疗旅游先行区 8 单元-1 号地块、博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9 单元-2 号地块、博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9 单元-1 号地块、博鳌乐城国际医疗旅游先行区 7 单元-2 号地块。

(1) 博鳌乐城国际医疗旅游先行区 8 单元-1 号地块，该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 299.71 亩，新增建设用地 182.16 亩，农用地面积 182.16 亩，耕地面积 162.98 亩。该项目地块已取得农用地转用及土地征收批复文件，正在开展征地工作。

(2) 博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9 单元-2 号地块，该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 243.85 亩，新增建设用地 184.98 亩，农用地面积 184.88 亩，耕地面积 161.25 亩。该项目地块已取得农用地转用及土地征收批复文件，正在开展征地工作。

(3) 博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9 单元-1 号地块，该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 516.68 亩，新增建设用地 421.96 亩，农用地面积 421.96 亩，耕地面积 384.98 亩。该项目地块已取得农用地转用及土地征收批复文件，正在开展征地工作。

(4) 博鳌乐城国际医疗旅游先行区 7 单元-2 号地块，该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 284.03 亩，新增建设用地 257.00 亩，农用地面积 257.00 亩，耕地面积 207.12 亩。该项目地块已取得农用地转用及土地征收批复文件，正在开展征地工作。

2. 项目名称：嘉积镇土地收储项目

嘉积镇土地收储项目涉及 2 个地块，分别为琼海市嘉积 JJ-028 号地块及乐天大桥，项目内容：

(1) 琼海市嘉积 JJ-028 号地块位于琼海市嘉积镇，项目用地总面积 37.99 亩，新增建设用地 37.99 亩，农用地面积 37.99 亩，耕地面积 6.24 亩。正在办理项目地

块用地报批手续。

(2) 乐天大桥位于琼海市嘉积镇，项目用地总面积 128.96 亩，新增建设用地 128.96 亩，农用地面积 128.96 亩。

(一)、资金充足性

本次调整的项目于 2017 年已发行专项债券 10 亿元。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本债券存续期内还本付息资金充足，其中：乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目本息覆盖率可达到 7.90，嘉积镇土地收储项目本息覆盖率可达到 1.39。详见表 3：

表 3 项目本息覆盖情况表

单位：人民币万元

序号	项目	调整后项目总投资	用于资金平衡的项目收益	期末项目累计现金结存额	本次调增额度	预计债券本息	本息覆盖率 ¹	本息覆盖倍数 ²
1	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目	56,950.18	77,456.47	69,256.12	8,200.35	10,041.33	7.90	7.71
2	嘉积镇土地收储项目	1,648.68	3,242.82	2,812.12	1,910.00	2,338.80	2.2	1.39
合计		58,598.86	80,699.29	72,068.24	10,110.35	12,380.13		

对此，我们从投资估算、债券发行和还本付息、发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性等方面分析如下：

1、投资估算

本次已发行债券利率根据《2017 年海南省政府土地储备专项债发行结果公告》，按 4.49%进行测算。发行费率暂取 0.10%。据此估算本项目总投资为 58,598.86 万元，其中：乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目总投资为 56,950.18 万元和嘉积镇土地收储项目总投资为 1,648.68 万元。详见表 4：

¹ 本息覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1，下同

² 本息覆盖倍数=项目总收益/债券本息，下同

表 4 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目							
1.1	前期费用					19,549.20		19,549.20
1.2	征地补偿安置费用					22,109.04		22,109.04
1.3	前期开发建设费					13,442.76		13,442.76
1.4	运营期利息		368.20	368.20	368.20	368.20	368.20	1,840.98
1.5	发行费用	8.20						8.20
	合计	8.20	368.20	368.20	368.20	55,469.20	368.20	56,950.18
2	嘉积镇土地收储项目							
2.1	前期费用					213.26		213.26
2.2	征地补偿安置费用					624.81		624.81
2.3	前期开发建设费					379.90		379.90
2.4	运营期利息		85.76	85.76	85.76	85.76	85.76	428.80
2.5	发行费用	1.91						1.91
	合计	1.91	85.76	85.76	85.76	1,303.73	85.76	1,648.68

2、债券发行和还本付息

本项目债券的还本付息方式为每年付息，最后一次利息随本金一起支付。本项目债券本息合计 12,380.12 万元，其中：乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目本息合计 10,041.33 万元、嘉积镇土地收储项目本息合计 2,338.80 万元。自发行之日起五年债券存续期还本付息情况如表 5：

表 5 债券还本付息表

单位：人民币万元

(1) 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目

年份/项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
债券期初余额		8,200.35	8,200.35	8,200.35	8,200.35	8,200.35	
本期还款		368.20	368.20	368.20	368.20	8,568.55	10,041.33
其中：利息		368.20	368.20	368.20	368.20	368.20	1,840.98
本金						8,200.35	8,200.35
债券期末余额	8200.35	8,200.35	8,200.35	8,200.35	8,200.35	-	

(2) 嘉积镇土地收储项目

年份/项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
债券期初余额		1,910.00	1,910.00	1,910.00	1,910.00	1,910.00	
本期还款		85.76	85.76	85.76	85.76	1,995.76	2,338.80
其中：利息		85.76	85.76	85.76	85.76	85.76	428.80
本金						1,910.00	1,910.00
债券期末余额	1,910.00	1,910.00	1,910.00	1,910.00	1,910.00	-	-

注：债券利息每年支付一次，最后一次利息随本金一起支付。

3、发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性

本次拟调整的专项债券资金为 10,110.35 万元，其中分配至乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目使用 8,200.35 万元；分配至嘉积镇土地收储项目使用 1,910 万元。

各年度投资计划及资金筹措方案详见表 5，项目现金流平衡表详见表 6：

表 6 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2021 年
一	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目	
(一)	资金筹措	
1	自筹资金	48,749.83
2	债券发行	8,200.35
3	合计	56,950.18
(二)	资金使用	
1	建设资金使用金额合计	56,950.18
2	资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-
二	嘉积镇土地收储项目	
(一)	资金筹措	
1	自筹资金	1,217.97
2	债券发行	1,910.00
3	合计	3,127.97
(二)	资金使用	
1	建设资金使用金额合计	1,648.68
2	资金余额（资金筹措 — 资金使用）	1,479.29

表 7-1 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目现金流模拟测算表
单位：万元

年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
现金流入							
自筹资金流入					48,749.83		48,749.83
债券资金流入	8,200.35						8,200.35
运营期现金流入						77,456.47	77,456.47
现金流入总额	8,200.35				48,749.83	77,456.47	134,406.65
现金流出							
运营期现金流出					55,101.00		55,101.00
债券还本付息		368.20	368.20	368.20	368.20	8,568.55	10,041.33
发行费用	8.20						8.20
现金流出总额	8.20	368.20	368.20	368.20	55,469.20	8,568.55	65,150.53
现金净流量							
当年项目现金净流入	8,192.15	-368.20	-368.20	-368.20	-6,719.37	68,887.93	69,256.12
期末项目累计现金结存额	8,192.15	7,823.95	7,455.76	7,087.56	368.20	69,256.12	

表 7-2 嘉积镇土地收储项目现金流模拟测算表

年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
现金流入							
自筹资金流入					1,217.97		1,217.97
债券资金流入	1,910.00						1,910.00
运营期现金流入						3,242.82	3,242.82
现金流入总额	1,910.00				1,217.97	3,242.82	6,370.79
现金流出							
运营期现金流出					1,217.97		1,217.97
债券还本付息		85.76	85.76	85.76	85.76	1,995.76	2,338.80
发行费用	1.91						1.91
现金流出总额	1.91	85.76	85.76	85.76	1,303.73	1,995.76	3,558.68
现金净流量							
当年项目现金净流入	1,908.09	-85.76	-85.76	-85.76	-85.76	1,247.06	2,812.12
期末项目累计现金结存额	1,908.09	1,822.33	1,736.57	1,650.81	1,565.05	2,812.12	

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况，且项目每年资金余额为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

综上，在本期专项债券存续期内，未注意到相关项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）、资金稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础。

1. 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目

（1）本项目收入来源为土地出让收入，具体情况如下表：

表 8-1 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目
土地出让收入预测表

涉及地块	项目用地面积 (亩)	收储成本	预计出让面积 (亩)	预计土地出让价格 (万元/亩)	预计地块未来出让收入	应计提基金(资金)	预计可支配土地出让收入(土地出让收入扣减应计提基金(资金))
博鳌乐城国际医疗旅游先行区 8单元-1号地块	299.71	10,501.54	299.71	120.00	25,175.93	8,441.66	16,734.28
博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9单元-2号地块	243.85	9,377.28	243.85	120.00	20,483.44	6,618.30	13,865.14
博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9单元-1号地块	516.68	23,042.13	516.68	120.00	43,401.33	13,071.26	30,330.07
博鳌乐城国际医疗旅游先行区 7单元-2号地块	284.03	12,180.06	284.03	120.00	23,858.48	7,331.49	16,526.99
合计	1,344.28	55,101.00	1,344.28	480.00	112,919.18	35,462.71	77,456.47

(2) 运营成本

本项目支出主要为前期费用、征地补偿安置费用及前期开发建设费用，运营成本如下表所示：

表 8-2 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目营运成本表

序号	项目名称	项目用地情况 总面积（亩）	前期费用	征地补偿安置 费用	前期开发 建设费用 (按*万元/亩估算)	费用 总计 (万元)
1	博鳌乐城国际医疗 旅游先行区 8 单元-1 号地块	299.71	2,575.08	4,929.33	2,997.14	10,501.54
2	博鳌乐城国际医疗 旅游先行区 9 单元-2 号地块	243.85	2,928.21	4,010.56	2,438.51	9,377.28
3	博鳌乐城国际医疗 旅游先行区 9 单元-1 号地块	516.68	9,377.53	8,497.77	5,166.83	23,042.13
4	博鳌乐城国际医疗 旅游先行区 7 单元-2 号地块	284.03	4,668.39	4,671.38	2,840.30	12,180.06
合计		1344.276	19,549.20	22,109.04	13,442.76	55,101.00

2. 嘉积镇土地收储项目

(1) 本项目收入来源土地出让收入。具体情况如下表：

表 8-3 嘉积镇土地收储项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

涉及地块	项目用地 面积（亩）	收储成本	预计出让 面积 (亩)	预计土地 出让价格 (万元/亩)	预计地块未来出 让收入	应计提基金 (资金)	预计可支配土地 出让收入(土地出 让收入扣减应计 提基金(资金))
琼海市嘉 积 JJ-028 号地块	37.99	1,217.97	37.99	200.00	5,318.60	2,075.78	3,242.82
合计	37.99	1,217.97	37.99	200.00	5,318.60	2,075.78	3,242.82

(2) 运营成本

本项目支出主要为前期费用、征地补偿安置费用及前期开发建设费用，收储成本如下表所示：

表 8-4 嘉积镇土地收储项目营运成本表

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目用地 情况总面积 (亩)	前期费用	征地补偿安置 费用	前期开发 建设费用 (按*万元/亩估算)	费用 总合计 (万元)
1	琼海市嘉积 JJ-028 号地块	37.99	213.26	624.81	379.90	1,217.97
合计		37.99	213.26	624.81	379.90	1,217.97

根据《海南省人民政府关于印发海南省征地统一年产值标准和海南省征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（琼府[2014]36 号），琼海市征地统一年产值标准关于嘉积镇、博鳌镇、中原镇的征地补偿费用为 108468 元/亩。

本项目专项债券还本付息以项目周边地块的国有土地使用权出让收入为基础。本项目涉及的国有土地使用权出让收入预测，以项目区域范围内可出让面积、土地用途、容积率指标等为基数，参考所在片区基准地价、近期历史成交价、未来经济增长、城市商品房销售价格等标准，合理预估本项目的土地出让单价，并据此测算相关收入。

根据《财政部关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68 号）等相关文件要求，琼海市土地出让收入需计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金以及农田水利建设资金等各项资金，上述各项资金计提比例如下：

计提农业土地开发资金依据“琼财建[2005]288 号”文件执行，即我市按照 8.2 元/平方米计提农业土地开发资金；

（2）国有土地收益基金依据“琼财综[2007]669 号”文件执行，即，按照土地总成交价款的 3%计提国有土地收益基金。

（3）根据《海南省被征地农民参加社会养老保险办法》（琼府【2013】21 号）规定，按出让总价款的 5%提取被征地农民养老保障统筹准备金。

（4）根据琼财建[2007]1939 号文件规定：“上缴省财政 10%的土地出让金，是按扣除 3%的国有土地收益基金和按规定比例计提的农业土地开发资金后的余额计算。另从 2011 年起上缴省财政土地出让金比例上调至 20%。依据省政府“琼府[2013]7 号”文件规定，从 2013 年 1 月起调降至 15%。

（5）土地出让净收益是指扣除征地补偿费、土地开发建设费、新增建设用地土地有偿使用费、耕地占用税、耕地开垦费、耕地指标费用、计提农业土地开

发基金、土地收益基金、征地农民养老保障统筹准备金、上缴省级土地出让金后的余额。

(6) 城镇廉租住房保障资金依据“琼府[2007]77号”文件执行，即按土地出让净收益的10%划转廉租住房资金专户。

(7) 依据琼财非税[2011]1676号文件规定：“从土地收益中提取10%用于农田水利建设。”

(8) 依据琼财非税[2011]1833号文件规定：“从土地出让收益中计提10%教育资金。”

按照预估的土地出让单价、出让计划及成本费用，在项目存续期间有稳定的政府性基金收入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本期专项债券各项目资金稳定性较可靠。因此，本期专项债券各项目资金稳定性较可靠。各项目债券存续期内资金留存情况如下图所示：

图1 债券存续期内项目资金留存情况



综上，针对本项目在本期专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

（三）、压力测试情况

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当各项目的运营收入下降 10% 的情况下，各项目的债券本息覆盖率仍然 >1 ；当各项目的运营成本分别上升 10% 的情况下，各项目的债券本息覆盖率仍然 >1 。因此，本项目中各子项目的项目收益对债券还本付息保障性较高，项目可通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。各子项目的压力测试情况详见下表：

表 9-1 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析) ^注	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让收入变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	8.50	8.97	9.45	9.92	10.39
债券本息资金覆盖率	7.13	7.51	7.90	8.28	8.67
债券本息资金覆盖倍数	6.94	7.33	7.71	8.10	8.49

表 9-2 嘉积镇土地收储项目压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析) ^注	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让收入变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	2.30	2.39	2.47	2.56	2.64
债券本息资金覆盖率	2.06	2.13	2.20	2.27	2.34
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53

总体而言，本项目产生收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，建议进一步关注项目施工进度、项目选点的变化、政府定价风险、宏观经济以及利率等影响项目收益情况的风险要素。若未能实现收入计划，不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，进而在项目收入实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

(二) 项目调整二:

将结余资金 3347.14 万元调整至塔洋镇土地收储项目(涉及地块:琼海市塔洋 TY-007 号地块、琼海塔洋 TY-002 号地块),具体情况如下:

表 2 项目情况汇总表

单位:人民币万元

序号	单位名称	项目名称	调减 2017 年发债金额	调增 2017 年发债金额
1	琼海市土地储备整理交易中心	博鳌乐城国际医疗旅游先行区前期土地收储项目	3,347.14	-
2	塔洋镇	塔洋镇土地收储项目	-	3,347.14
合计			3,347.14	3,347.14

(一) 资金充足性

本项目 2017 年已发行专项债券 100,000.00 万元。根据项目收益与融资平衡分析结果显示,本债券存续期内还本付息资金充足。本项目为土地储备项目,项目综合本息覆盖倍数可达到 1.30。详见表 3:

表 3 项目本息覆盖率表

单位:人民币万元

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	发行额	债券本金及利息和	本息覆盖倍数
2017 年海南省琼海市土地储备项目	129,952.86	159,155.70	100,000.00	122,450.00	1.30

注:本息覆盖倍数=项目净收益/债券本息和

根据项目的投资估算、债券发行和还本付息、发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性等方面分析,得出如下结论:

1.投资估算

2017 年已发行债券利率根据《2017 年海南省政府土地储备专项债券发行结果公告》,按 4.49%进行测算。本项目发行专项债券期限为 5 年,债券发行费用按 0.10%计。据此估算本项目总投资为 129,952.86 万元。详见表 4:

表 4 项目总投资估算表

单位:人民币万元

序号	项目	金额
1	建设投资	111,892.86
2	建设期利息	17,960.00
3	债券发行费用	100.00
4	估算总额	129,952.86

2.债券发行和还本付息

本项目债券的还本付息方式为每年付息，到期一次性还本。债券存续期内产生债券利息合计 22,450.00 万元，债券本息合计 122,450.00 万元。自发行之日起 5 年债券存续期还本付息。情况详见表 5：

表 5 债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	合计
期初专项债券余额	-	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	-
本期专项债券发行	100,000.00	-	-	-	-	-	100,000.00
利息支出	-	4,490.00	4,490.00	4,490.00	4,490.00	4,490.00	22,450.00
本期还款	-	4,490.00	4,490.00	4,490.00	4,490.00	104,490.00	122,450.00
其中：还本	-	-	-	-	-	100,000.00	100,000.00
付息	-	4,490.00	4,490.00	4,490.00	4,490.00	4,490.00	22,450.00
期末专项债券余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	-	-

注：债券采用按年付息，到期一次偿还本金的方式偿还本息。

2017 年海南省琼海市土地储备项目资金筹措总额 129,952.86 万元。其中琼海市足额筹集资金 29,952.86 万元。已于 2017 年发行五年期土地储备专项债券 100,000.00 万元。前述项目的自筹资金，由政府通过财政资金统筹安排。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 6，项目现金流量表详见表 7：

表 6 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2017	2018	2019	2020	2021	合计
资金筹措						
自筹资金	-	14,337.14	4,490.00	4,490.00	6,635.72	29,952.86
债券发行	100,000.00	-	-	-	-	100,000.00
加：上年留存资金	-	3,347.14	3,347.14	3,347.14	3,347.14	-
合计	100,000.00	17,684.28	7,837.14	7,837.14	9,982.86	129,952.86
资金使用						
建设资金使用金额合计	96,652.86	14,337.14	4,490.00	4,490.00	9,982.86	129,952.86
资金余额 (资金筹措 — 资金使用)	3,347.14	3,347.14	3,347.14	3,347.14	-	-

表 7 现金流量表

单位：人民币万元

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	合计
现金流入							
自筹资金流入	-	14,337.14	4,490.00	4,490.00	6,635.72	-	29,952.86
债券资金流入	100,000.00	-	-	-	-	-	100,000.00
运营期现金流入	-	67,970.44	30,098.16	24,779.06	32,820.56	3,567.10	159,235.32
现金流入总额	100,000.00	82,307.58	34,588.16	29,269.06	39,456.28	3,567.10	289,188.18
现金流出							
建设期资金流出	96,552.86	9,847.14	-	-	5,492.86	-	111,892.86
运营期现金流出	-	33.99	15.05	12.39	16.41	1.78	79.62
债券发行费用	100.00	-	-	-	-	-	100.00
债券还本付息	-	4,490.00	4,490.00	4,490.00	4,490.00	104,490.00	122,450.00
现金流出总额	96,652.86	14,371.13	4,505.05	4,502.39	9,999.27	104,491.78	234,522.47
现金净流量							
当年项目现金净流入	3,347.14	67,936.46	30,083.11	24,766.67	29,457.01	-100,924.68	-
期末项目累计现金结存额	3,347.14	71,283.60	101,366.70	126,133.38	155,590.39	54,665.70	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况，且项目每年资金余额为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

(二)、资金稳定性

2017 年海南省琼海市土地储备项目专项债券还本付息以国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内各年现金净流量可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，仍有 54,665.70 万元的累计现金结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。项目债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

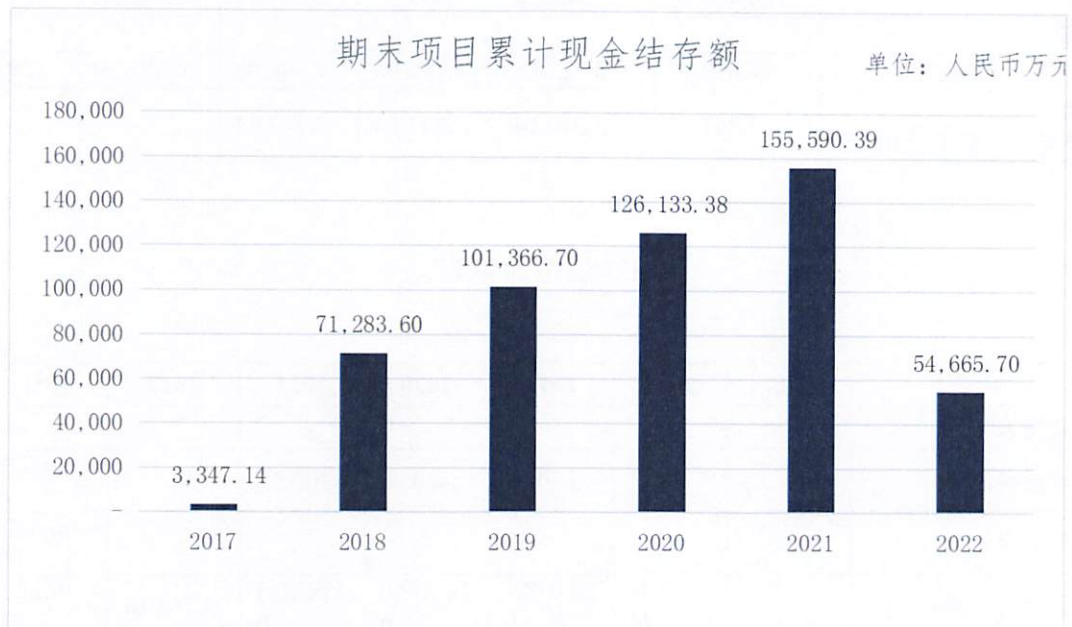


图 1 债券存续期内项目累计资金留存情况汇总

综上，针对本项目在本期专项债券存续期内还本付息资金的测算，未出现可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

（三）压力测试情况

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当专项收入影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然大于1。因此，本项目的项目收益对债券还本付息保障性较高，项目可通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目的压力测试情况详见表8：

表 8 压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
土地出让收入变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.23	1.31	1.39	1.47	1.55	1.63	1.71	1.79	1.87
债券本息资金覆盖率	1.19	1.25	1.32	1.38	1.45	1.51	1.58	1.64	1.71
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43	1.49	1.56

（四）预期收益及成本分析

2017 年海南省琼海市土地储备项目专项债券还本付息以国有土地使用权出让收入为基础。本项目涉及的国有土地使用权出让收入预测，以项目区域范围内可出让面积、土地用途、容积率指标等为基数，参考所在片区基准地价、近期历史成交价、未来经济增长、城市商品房销售价格等标准，合理预估本项目的土地出让单价，并据此测算相关收入。用于本次专项债券偿债的土地面积合计 3,292 亩，计划于本次债券存续期内（2018-2022 年）分年度出让。根据《财政部关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68 号）等相关文件要求，琼海市土地出让收入需计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金以及农田水利建设资金。按照预估的土地出让单价、出让计划及成本费用，2017 年海南省琼海市土地储备项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。债券存续期内土地出让收入如表 9。

表 9 债券存续期内土地出让收入情况

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	合计
土地出让收入	67,970.44	30,098.16	24,779.06	32,820.56	3,567.10	159,235.32
合计	67,970.44	30,098.16	24,779.06	32,820.56	3,567.10	159,235.32

总体而言，本项目产生收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于国有土地使用权出让收入，但未来募投项目土地实际出让价格、出让进度等受宏观经济及土地市场影响较大。若土地出让收入暂

时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自有资金等方式来满足还本付息要求。

（三）项目调整三：

将结余资金 6,950.02 万元调整至博鳌镇土地收储项目使用，具体结余资金项目调整情况如下：

2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）结余资金项目调整情况明细表

单位：万元

序号	单位名称	项目名称	原金额	调整金额	调整后金额
1	琼海市土地储备整理交易中心	博鳌乐城国际医疗旅游先行区前期土地收储资金	20,407.51	-6,095.02	14,312.49
2	博鳌镇	博鳌镇土地收储项目	-	6,950.02	6,950.02
合计：			20,407.51	-	20,407.51

本次拟调整土地储备专项债券项目为琼海市博鳌镇土地收储项目，其中涉及 2 宗地块，收储土地 820.58 亩，均位于琼海市博鳌镇。项目收储完成后，规划后预计可出让土地 530.00 亩，规划土地性质为商业用地，项目具体情况如下：

琼海市土地储备项目情况明细表

序号	项目名称	地块名称	所属区域	拟收储面积 (亩)	地块简要介绍
1	博鳌镇 土地收 储项目	琼海 B2008017 号地块	琼海市博鳌镇	623.33	拟收储面积 623.33 亩，新增建设用地 122.93 亩，农用地面积 122.93 亩，耕地面积 101.17 亩，规划后预计可出让面积 430 亩，已签订《征收土地协议书》，正在开展房屋拆迁工作。
2		博鳌新移民安置区项目	琼海市博鳌镇	197.25	拟收储面积 197.25 亩，规划后预计可出让面积 100 亩，已签订《征收土地协议书》，正在开展房屋拆迁工作。
合计：				820.58	

(一)、项目收益资金

本次债券调整项目,收益资金净额约为 65,134.74 万元,其中:土地出让收入 106,000.00 万元,上缴或扣除的土地收益 40,865.26 万元;扣除债券发行成本 7.65 万元,可用于偿还债券本息的资金余额为 65,127.09 万元。明细如下:

单位:万元

序号	地块名称	土地性质	项目用地面积(亩)	收储成本	预计出让面积(亩)	预计土地出让价格(万元/亩)	预计地块未来出让收入	应计提基金(资金)								预计可支配土地出让收入
								小计	农业土地开发资金	国有土地收益基金	征地农民养老保障统筹准备金	上缴省财政土地出让金	城镇廉租房保障资金	农田水利建设资金	教育基金	
1	琼海B2008017号地块	商业用地	623.33	18,603.46	430.00	200.00	86,000.00	33,835.40	235.07	2,580.00	4,159.25	12,477.74	4,794.45	4,794.45	4,794.45	52,164.60
2	博鳌新移民安置区项目	商业用地	197.25	7,122.50	100.00	200.00	20,000.00	7,029.86	54.67	600.00	967.27	2,901.80	835.38	835.38	835.38	12,970.14
合计		—	820.58	25,725.96	530.00	—	106,000.00	40,865.26	289.73	3,180.00	5,126.51	15,379.54	5,629.83	5,629.83	5,629.83	65,134.74

项目收益资金估算说明如下：

1、土地拍卖收入

根据琼海市城镇净地出让基准地价和项目地块附近土地近两年出让价格,同时考虑琼海市城市整体发展规划、未来三年土地供应数量以及该地块地理位置、周边环境等因素,综合确定本项目商业用地按 200 万元/亩进行估价。

2、上缴或扣除的土地收益

(1) 农业土地开发资金,以出让土地面积为基数,按 8.2 元 / m²计算。

(2) 国有土地收益基金,以国有土地出让总价款为计算基数,扣除比例为 3%。

(3) 被征地农民保障金,以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数,计提比例为 5%。

(4) 上缴土地出让金,以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数,上缴比例为 15%。

(5) 廉租住房保障金、农田水利建设资金、教育资金,以土地出让收入扣除了国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本后的余额为基数,计提比例均为 10%。

3、债券发行成本

债券发行成本包括发行费及登记手续费,其中发行费为发行金额的 0.10%,登记手续费为发行金额的 0.01%。

(二)、土地收储成本

单位：万元

序号	地块名称	项目用地情况					前期费用				征地补偿安置费用					前期开发建设费用(按10万元/亩估算)	费用总计
		总面积(亩)	新增建设用地(亩)	农用地面积(亩)	耕地面积(亩)	水田面积(亩)	新增建设用地有偿使用费(1.8667万元/亩)	耕地占用税(1.6667万元/亩,按农用地计取,)	耕地开垦费(0.5万元/亩,按占用耕地数量计算)	耕地指标费用(旱地10万元/亩,水田20万元/亩)	土地补偿费及安置补助费(10.8468万元/亩)	青苗、地上附着物补偿费及镇工作经费(5.5万元/亩)	资规局征地工作经费(0.1万元/亩)	安置区报批建设成本	拆迁安置费用		
1	琼海B2008017号地块	623.33	122.93	122.93	101.17	62.18	229.48	204.89	50.58	1,633.43	6,761.14	3,428.32	62.33	-	-	6,233.30	18,603.46
2	博鳌新移民安置区项目	197.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,900.00	3,250.00	1,972.50	7,122.50
	合计	820.58	122.93	122.93	101.17	62.18	229.48	204.89	50.58	6,761.14	1,658.58	3,428.32	62.33	1,900.00	3,250.00	8,205.80	25,725.96

（三）项目资金筹措与财务费用

项目拟通过土地出让、发行项目收益与融资自求平衡专项债券(以下简称“专项债券”)和政府财政资金统筹筹集。投资总额为 25,725.96 万元,发行债券融资 6,950.02 万元,约占投资总额的 27.02%;其余 18,775.94 万元,通过政府财政资金统筹安排,已于 2021 年拨付 18,775.94 万元。该专项债券期限为 5 年,年利率 4.49%。发行成本为债券发行金额的 0.11%。

调整后已发行专项债券还本付息明细有如下

单位:万元

年度	期初借款余额	当期新增借款	当期还本	当期付息	当期还本付息合计	期末借款余额
2017 年	-	6,950.02	-	-	-	6,950.02
2018 年	6,950.02		-	312.06	312.06	6,950.02
2019 年	6,950.02	-	-	312.06	312.06	6,950.02
2020 年	6,950.02	-	-	312.06	312.06	6,950.02
2021 年	6,950.02	-	-	312.06	312.06	6,950.02
2022 年	6,950.02	-	6,950.02	312.06	7,262.08	-
合 计	—	6,950.02	6,950.02	1,560.30	8,510.32	—

（四）、项目期间资金平衡情况

单位:万元

序号	年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
一	资金流入	6,950.02	-	-	-	18,775.94	106,000.00	131,725.96
1.1	政府资本金	-	-	-	-	18,775.94	-	18,775.94
1.2	土地出让收入	-	-	-	-	-	106,000.00	106,000.00
1.3	债券融资	6,950.02	-	-	-	-	-	6,950.02
二	资金流出	7.65	312.06	312.06	312.06	17,038.02	57,127.35	75,109.19
2.1	土地收储成本	-	-	-	-	16,725.96	9,000.00	25,725.96
2.2	上缴或扣除的土地收益	-	-	-	-	-	40,865.26	40,865.26
2.3	债券发行费用	7.65	-	-	-	-	-	7.65
2.4	债券还本	-	-	-	-	-	6,950.02	6,950.02
2.5	债券利息	-	312.06	312.06	312.06	312.06	312.06	1,560.30
三	当年项目现金净流入	6,942.38	-312.06	-312.06	-312.06	1,737.92	48,872.65	56,616.77
四	期末项目累计现金结存额	6,942.38	6,630.32	6,318.26	6,006.20	7,744.11	56,616.77	56,616.77
五	本息覆盖倍数	7.65						

说明：

- 1、项目专项债券融资的资金预计于第 1 年流入，政府资金于第 5 年流入。
- 2、土地出让收入预计第 6 年流入。
- 3、土地收储成本预计第 5 年和第 6 年支出。
- 4、发行成本与债券融资进度同步，预计于第 1 年支出。
- 5、上缴或扣除的土地收益与土地出让收入同步，预计第 6 年发生。
- 6、本次发行专项债券每年付息，5 年到期时还本。

综上，在该项目专项债券存续期间项目资金平衡状况较好。该项目专项债券到期还本付息后，期末资金余额为 56,616.77 万元。在专项债券存续期间，土地出让收入为 106,000.00 万元，上缴或扣除的土地收益 40,865.26 万元，扣除债券发行成本 7.65 万元，可用于偿还债券本息的资金余额为 65,127.09 万元。该项目本息覆盖倍数可达 7.65 倍。

五、风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 政策风险

包括政治变动、国家法规、产业政策、货币政策、财政政策等国家政策的变化对承办单位投资的相关产业产生影响，可能导致所投资项目的市场变动，从而影响项目建设。本项目为公益性民生项目，面临的政策性风险较小。

2. 项目实施与管理风险

项目建设期间严格执行文明施工标准，确保项目对民众生活的影响降至最低。项目带来的众多外来人员、大量施工机械、不可避免的施工噪声等，在项目实施期间可能会对附近居民正常生活造成困扰，引起居民的抵制情绪，干扰项目的正常进度，处理不当可能导致项目工期无限期延长的风险。

3. 财务风险

项目总投资规模较大，可能会形成由于资金落实不到位，使项目工期延长，无法按时完成项目建设的风险。项目资金来源拟通过财政拨款、申请融资筹集解决，在融资资金的支撑下，项目的实施将会顺利进行，因此，项目面临的财务风险较小。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 工程项目总投资不准确风险

工程可行性研究报告中的总投资额与实际造价成本可能会发生偏差，影响资金项目资金投入和发债计划安排。

风险控制措施：按照市政府主管部门的批复结果及时调整项目资金投入计划，保障项目顺利实施。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对未来经营预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。经营预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：债券内所含项目的可行性研究报告均聘请了国内知名研究院经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。同时，为控制融资平衡风险，琼海市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。若本项目收入如预测值正常或提前实现，在具备偿还本息的基础上，建议考虑提前偿还本期债券资金，从而

减少利息支出。

3. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于此次发行债券涉及项目建设期较长，项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。



琼海市财政局
2022年1月10日